

Wie Genossenschaften von günstigem Land profitieren

Tausende gemeinnützige Wohnungen in Zürich stehen auf städtischem Grund und können deshalb tiefe Mieten anbieten. Das passt nicht allen.

Von Simon Eppenberger
Stv. Ressortleiter Zürich
@S_Eppenberger 30.09.2015

Stichworte

- [Wohnen](#)
- [Wohnen in Zürich](#)
- [Wohnungsnot](#) ▶
- [Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich](#)
- [Genossenschaft Kalkbreite](#)

Artikel zum Thema

In der «Kalki» leben auch Millionäre



Video Gut ein Jahr nach der Einweihung zeigt sich: Die Genossenschaft Kalkbreite basiert nicht nur auf dem Engagement für die Gemeinschaft. Geld ist ebenso ein Faktor. Eine Einschätzung. [Mehr...](#)
Von Simon Eppenberger 26.09.2015

Die Zähmung des Zürcher Nachtlebens

Analyse Der Zürcher Stadtrat will dem Partylärm nach Mitternacht mit dem Baurecht beikommen. Auch bestehende Betriebe könnten so gezwungen werden, nachträglich Baubewilligungen einzureichen. [Mehr...](#)
Von Benno Gasser. 01.07.2015

«Die Kalkbreite ermutigte uns zur Radikalität»

Interview Die Architektin Evelyn Enzmann hat den ungewöhnlichen Genossenschaftsbau an der Zollstrasse entworfen. Sie sagt, weshalb es über 100 Projekte gab und ihr Büro gewonnen hat. [Mehr...](#)
Von Nicola Brusa 24.06.2015

Dossiers

1 | 9 Land im Baurecht von Zürich erhalten: Siedlung mehr als wohnen, Hunzikerareal, Schwamendingen, Bezug 2015: In 13 Gebäuden mit gut 370 Wohnungen leben auf dem Hunzikerareal rund 1400 Menschen zusammen. Bild: Flurina Rothenberger [\(9 Bilder\)](#) < >

Rund um die **Genossenschaft Kalkbreite** ist eine rege Diskussion entstanden, ob die Stadt Zürich den Neubau mit allzu günstigem Bauland subventioniere. Das bis zu sieben Stockwerke hohe Gebäude steht auf einem Grundstück der Stadt. Die Genossenschaft hat es nicht gekauft, sondern bezahlt für das Recht, darauf zu bauen und die Liegenschaft zu betreiben. Während 62 Jahre bekommt die Stadt dafür einen Baurechtszins. Dieser beträgt laut provisorischen Bauabrechnungen 375'000 Franken pro Jahr.

Das ist nicht sehr viel, monieren Kritiker des Projekts und verweisen auf die zentrale Lage und die hervorragende Infrastruktur mit Bahnhof, Tram- und Bushaltestellen, Schulhäusern, Konsum- und Kulturangeboten betrachtet. Kommt hinzu, dass die Stadt das Grundstück nicht einfach übergeben konnte, sondern rund 11 Millionen Franken investierte. Damit wurden die Altlasten saniert und eine Halle über den Abstellgleisen für die Trams finanziert.

Praktisch ein Nullsummenspiel

Bei solchen Beträgen stellt sich die Frage, ob die öffentliche Hand tatsächlich direkt von der Kalkbreite profitiert. Auf 62 Jahre hinaus gerechnet, kommt ein Baurechtszins von 23 Millionen zusammen. Abzüglich der Investitionen bleiben 12 Millionen übrig. Verteilt auf die Dauer des Baurechts sind das noch etwa 193'000 Franken jährlich. Angesichts der langen Laufzeit und entgangener Kapitalerträge kein nennenswerter Ertrag.

«Diese Berechnung können wir noch nicht verifizieren, weil die Bauabrechnungen für Wohnungen und Gewerbe sowie Trambahalle noch nicht vorliegen», sagt Arno Roggo, Direktor der städtischen Liegenschaftenverwaltung auf Anfrage. Bereits jetzt ist aber klar, dass «die Baurechtseinräumung einigermassen ein

Nullsummenspiel darstellen dürfte». Roggo verweist auf die Gesamtsicht und fragt: «Was wäre die Alternative gewesen?» Seine Antwort: Die Stadt hätte das Land weiterhin als Gleisanlage genutzt und auch keine Einnahmen erzielt. «So aber entstand ein spannendes Projekt mit etlichen Steuerzahlenden, das nicht zuletzt wesentlich zur Quartiersversorgung beiträgt», sagt Roggo.

Kritische Stimmen hingegen finden, die Stadt habe das Gelände viel zu günstig abgegeben und verweisen auf die Einnahmen, welche ein privater Investor gebracht hätte. Genossenschaften müssen nicht möglichst viel Geld bringen, sondern nur kostendeckend geschäften. Bei städtischem Baurecht wird deshalb ein Landwert angenommen, der in der Regel 20 bis 25 Prozent unter dem Verkaufswert liegt. Der Grund ist einfach: Das Land bleibt beim Eigentümer, und dieser profitiert später vom gestiegenen Wert.

Auflagen für Bauherren

Ein sinnvoller Vergleich mit einem marktüblichen Wert oder Ertrag lässt sich laut Roggo aber gar nicht anstellen. Denn für Land zuhanden des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten strenge Regeln, wenn es im Baurecht abgegeben wird. Der entsprechende Vertrag enthält diverse «marktunübliche» Auflagen:

- Das **Baurecht** darf nicht gewinnbringend veräussert werden. Das heisst beispielsweise, die Mieten bleiben auf dem bisherigen Niveau, und die Wohnungen dürfen nicht als Eigentumswohnungen verkauft werden.
- Die **Mieten** unterliegen der behördlichen **Kontrolle** und müssen der Kostenmiete entsprechen.
- Wenn die **Laufzeit** zu Ende ist, bekommt die Genossenschaft für den **Wert** des Gebäudes nur noch jenen Teil ausbezahlt, der noch nicht amortisiert ist. Marktüblich wäre eine Entschädigung für den gesamten Wert der Bauten.
- Für **Kunst** muss zirka 1 Prozent ausgegeben werden.
- Die Stadt kann ein Prozent der Bruttogeschossfläche **gratis für öffentliche Einrichtungen** beanspruchen, beispielsweise für eine Kinderkrippe.

Aufgrund dieser und weiterer Rahmenbedingungen sagt Roggo: «Nicht umsonst sagt der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich angesichts der zahlreichen Auflagen, die Stadt gebe das Land gar nicht vergünstigt ab.»

Trotzdem nehmen die Genossenschaften die Gelegenheit gerne wahr, im Baurecht Wohn- und Geschäftsräume zu erstellen. Gemeinnützige Bauträger (Baugenossenschaften und städtische Stiftungen) belegen in Zürich 107 Grundstücke. In 30 Fällen hat die Stadt kleinere Parzellen oder Einfamilienhäuser im Baurecht an Private abgegeben.

50-jährige Grundlagen

Inklusive Projekte im Bau stehen bislang auf städtischem Baurechtsland 5300 Wohnungen. Hinzu kommen 900 Zimmer für Studierende und ältere Menschen. Die Grundlagen für diese Wohnbauförderung geht sehr weit zurück. Bereits 1924 gab es in Zürich die «Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues». Knapp 40 Jahre später, im Dezember 1965, beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat, diesen Text dahin abzuändern, «dass sich bei der Abgabe von städtischem Land für den Wohnungsbau der Preis nicht mehr nach dem Verkehrswert, sondern nach den entstehenden Mietzinsen richtet». Damit wollte man «den Bau von Wohnungen mit günstigen, dem jeweiligen Bestimmungszweck angemessenen Mietzinsen ermöglichen».

Die Lösung aus den 1920er-Jahren enthielt laut dem Stadtrat einen zu grossen Ermessensspielraum. Zusammen mit der bereits damals merklichen Verteuerung des Bodens stiegen die Mieten spürbar an. Der Marktwert der Immobilie als Berechnungsgrundlage für den gemeinnützigen Wohnungsbau wurde als nicht mehr tauglich erachtet, da die Mieten für gleichwertige Bauten wegen der Baulandpreise sehr unterschiedlich hoch ausfielen.

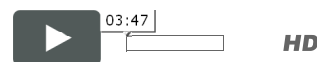
Wohnen in Zürich

Concierge für Genossenschaftler

Der aussergewöhnliche Hausdienst in der Kalkbreite

Die Desk Jockeys der Kalkbreite

from [Giorgia Müller](#) PLUS



Die Desk Jockey sorgen sich um Bewohner und Gewerbetreibende in der Genossenschaft. (Produktion: Giorgia Müller)

Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

Baukosten sind ausschlaggebend

Der Stadtrat schlug deshalb vor, den Landpreis anders und einheitlich zu berechnen. Der Gemeinderat war mit dem Vorschlag einverstanden und passte die oben erwähnten «Grundsätze 24» an. Seither wird der Baurechtszins im Wesentlichen aufgrund der Kosten für den Bau der Liegenschaft berechnet – und nicht aufgrund des Marktwertes und einer maximal möglichen Rendite.

Um den Baurechtszins zu berechnen, stellt die Stadt folgende Rechnung an: Sie nimmt die effektiven Baukosten und schaut, wie gut das Land ausgenutzt wurde. Aufgrund dessen berechnet sie einen «theoretischen» Landwert. Dieser beträgt bei zweigeschossigen Gebäuden 20 Prozent, bei fünf und mehr Geschossen 16 Prozent der gesamten Kosten für den Bau.

Bei einem siebengeschossigen Genossenschaftsneubau machen die Baukosten also 84 Prozent aus, der Landwert 16 Prozent (Total 100 Prozent). Kostet das Gebäude beispielsweise 84 Millionen, wird ein Anteil für das Land von 16 Millionen berechnet. Auf diesen 16 Millionen entrichtet die Genossenschaft den Zins. Er richtet sich nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz (Durchschnitt aus den vorausgegangenen fünf Jahren). Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre an den neuen Durchschnittzinssatz angepasst, der Landwert zur Hälfte an die Teuerung.

Sonderfall Kalkbreite

Bei der Kalkbreite ist die Rechnung komplexer. Die Genossenschaft ist nicht auf der grünen Wiese entstanden. Die Stadt konnte nicht einfach die Baukosten als Richtgrösse für den Landwert nehmen, sondern investierte rund 11 Millionen in die erwähnte Sanierung des Bodens und den Bau der Tramhalle. Diese Bereitstellungskosten setzt sie als den Landwert ein. Sie entsprechen laut provisorischen Rechnungen mit etwas mehr als 16 Prozent ziemlich genau den Richtlinien. Via Baurechtszins sind diese Ausgaben voraussichtlich nach 30 Jahren wieder in der Stadtkasse.

Für dieses Vorgehen hat sich die Stadt entschieden, da die Investition der 11 Millionen nötig sind, um das Gelände überhaupt für den Bau bereitzustellen. Dabei stützt sich Zürich auch auf einen politischen Willen des Volkes. Bereits 1978 hatten die Stimmberechtigten an der Urne dafür votiert, das Areal für gemeinnützigen Wohnungsbau zu verwenden.

Im Juli 2010 stimmte dann der Stadtrat dem Baurechtsvertrag für die Kalkbreite zu. Und im November 2011 entschieden die Stimmbürger, dass der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bis 2050 auf einen Drittel angehoben werden muss. Der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich beträgt rund 10 Prozent aller Wohnungen, in der Stadt Zürich rund 25 Prozent. (Tagesanzeiger.ch/Newsnet)

(Erstellt: 30.09.2015, 13:39 Uhr)

